

# **Bestemmingsplan Theehuis Westpolder**

NL.IMRO.1663.BG2009herz09-VS01

Vastgesteld

Grontmij Nederland B.V.



# Verantwoording

**Titel** : Bestemmingsplan Theehuis Westpolder

**Subtitel** : NL.IMRO.1663.BG2009herz09-VS01

**Planstatus** : vastgesteld

**Projectnummer** :

**Referentienummer** :

**Revisie** :

**Datum** :

**Auteur(s)** :

**E-mail adres** :



## **Theehuis Westpolder**

# Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	6
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>7</b>
Artikel 3	Gemengd	7
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>8</b>
Artikel 4	Anti-dubbeltelregel	8
Artikel 5	Algemene gebruiksregels	9
Artikel 6	Algemene aanduidingsregels	10
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	11
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>12</b>
Artikel 8	Overgangsrecht	12
Artikel 9	Slotregel	13

## Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan Theehuis Westpolder met identificatienummer NL.IMRO.1663.BG2009herz09-VS01 van de gemeente De Marne;

### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

### 1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

### 1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.5 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

### 1.6 bestand:

ten aanzien van de aanwezige bouwwerken en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, en het overige gebruik:

- bestand ten tijde van het inwerkingtreden van het bestemmingsplan;

### 1.7 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

### 1.8 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

### 1.9 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

### 1.10 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;



**1.11 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel;

**1.12 bouwwerk:**

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

**1.13 evenement:**

elke voor publiek buiten de daartoe ingerichte inrichtingen toegankelijke festiviteit, grootschalige sportwedstrijd, auto- of motorcrosswedstrijd, optocht, georganiseerd vuurwerk en alle overige tot vermaak en recreatie bedoelde activiteiten, met uitzondering van markten als bedoeld in de Gemeentewet, kansspelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen en betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties;

**1.14 gebouw:**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

**1.15 nutsvoorziening:**

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen gebouwen ten behoeve van de waterhuishouding zoals dijkmagazijnen.

**1.16 horecabedrijf, categorie I:**

een horecabedrijf, waar in hoofdzaak maaltijden en/of logies worden verstrekt en waar doorgaans geen overlast voor het leefklimaat wordt veroorzaakt, zoals restaurants, hotels en pensions en een horecabedrijf dat vooral is gericht op het overdag en 's avonds verstrekken van in hoofdzaak alcoholvrije dranken en eenvoudige etenswaren, zoals ijssalons, croissanterieën, lunchrooms en naar de aard en de openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;

**1.17 peil:**

1. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de bouwhoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de bouwhoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

**1.18 seksinrichting:**

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan een seksbioscoop, een seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.19 woning:**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      de inhoud van een bouwwerk:**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

### **2.2      de bouwhoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Gemengd

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorzieningen;
- b. horecabedrijf, categorie I;
- c. informatievoorziening.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 9 m.

#### 3.3 Specifieke gebruiksregels

De gronden mogen worden gebruikt als bedoeld in artikel 3.1, onder de volgende voorwaarden:

- a. tussen 0.00 uur en 6.00 uur mag geen lichtuitstraling buiten de perceelsgrens plaatsvinden.
- b. de verlichting binnen de bebouwing mag niet op de zee gericht zijn;
- c. de verlichting binnen de bebouwing dient naar beneden gericht te zijn;
- d. de verlichting buiten de bebouwing mag niet op zee gericht zijn;
- e. de verlichting buiten de bebouwing dient naar beneden gericht te zijn;
- f. de hoogte van de verlichting buiten de bebouwing bedraagt maximaal 3 meter.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## **Artikel 5      Algemene gebruiksregels**

### **5.1      Strijdig gebruik**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf;
- b. het gebruik van bouwwerken als woning;
- c. het gebruik van bouwwerken voor het opstellen, opslaan, deponeren, lozen, c.q. storten, al dan niet ten verkoop van onbruikbare dan wel aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, materialen, stoffen, producten, voer- of vaartuigen of machines, anders dan ten behoeve van de bedrijfsvoering;
- d. het gebruik van bouwwerken voor het aanbrengen van niet-perceelsgebonden reclame en/of reclame voor ideële doeleinden of overtuigingen, tenzij hiervoor anderszins vergunning is verleend.
- e. het gebruik van de bouwwerken ten behoeve van evenementen, met uitzondering van (informatie)bijeenkomsten, zonder versterkt geluid, waarbij maximaal 50 personen aanwezig zijn.

## **Artikel 6      Algemene aanduidingsregels**

### **6.1      vrijwaringszone - dijk**

#### **6.1.1    Aanduidingsomschrijving**

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk' zijn de gronden, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemming(en), tevens aangeduid voor de bescherming, ophoging, verbreding en verbetering van het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen primaire waterkering met de daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### **6.1.2    Bouwregels**

In afwijking van het bepaalde bij de andere aangewezen bestemming(en) gelden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk' de volgende regels:

- a. er mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, anders dan ten behoeve van de aanduiding, met uitzondering van bestaande gebouwen.
- b. er mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de aanduiding zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

## **Artikel 7      Algemene afwijkingsregels**

- a. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages.
- b. De onder a bedoelde afwijkingen bij omgevingsvergunning mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:
  - 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - 2. het bebouwingsbeeld en de landschappelijke waarden;
  - 3. de verkeersveiligheid.

# Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

## Artikel 8 Overgangsrecht

### 8.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

### 8.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.



## **Artikel 9      Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Theehuis Westpolder'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

voorzitter

griffier

